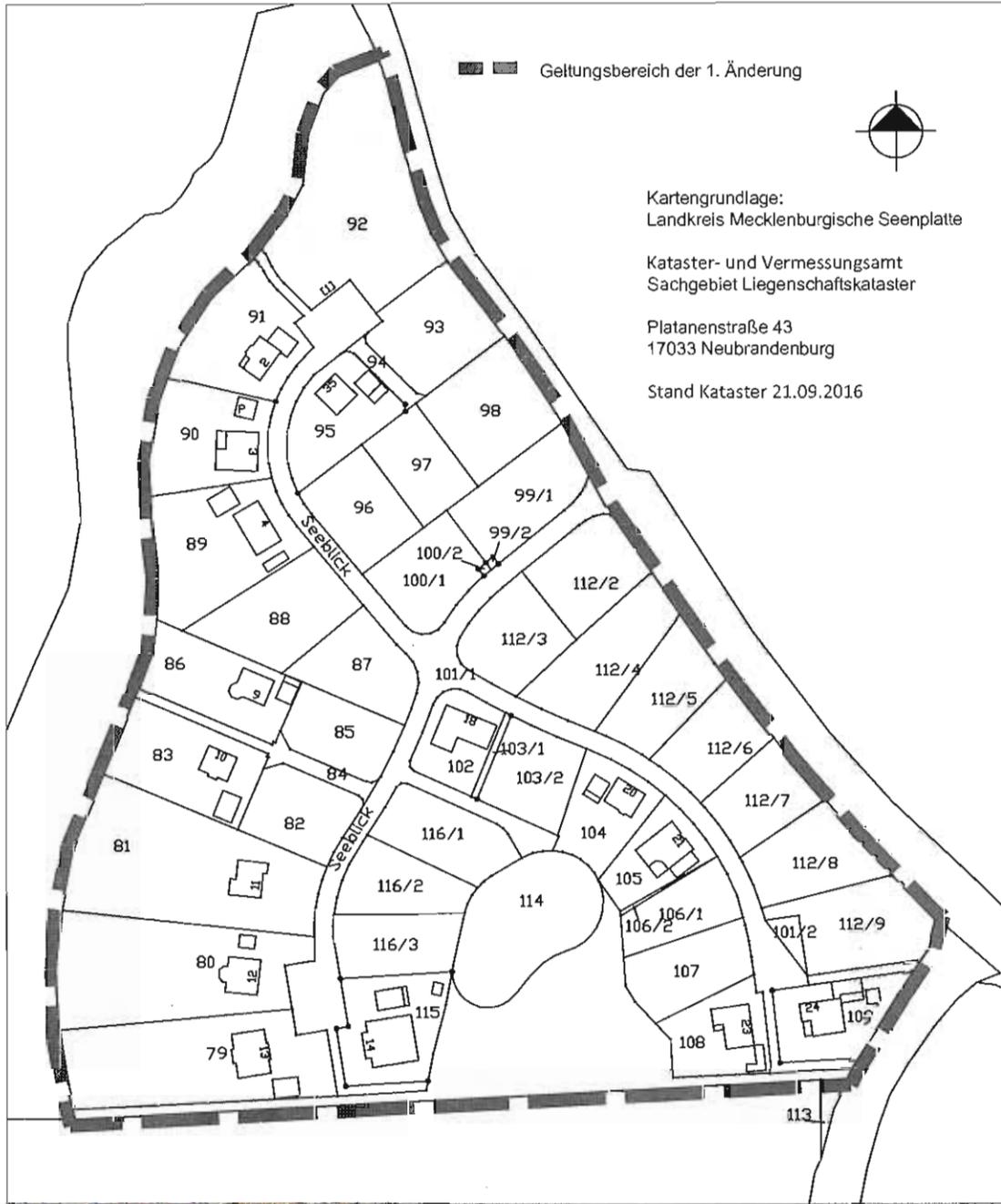


Anlage zur

# 1. Änderung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 10 "Wohngebiet - Am Großen Stadtsee I" der Stadt Penzlin



Flurstücke: 79 - 98, 99/1, 99/2, 100/1, 100/2, 101/1, 101/2, 102, 103/1, 103/2, 104, 105, 106/1, 106/2, 107, 108, 109, 112/2 - 112/9, 114, 115, 116/1, 116/2, 116/3  
 Flur: 4  
 Gemarkung: Neuhof  
 Flächengröße: ca. 5,12 ha  
 Maßstab: 1:2.000  
 Datum: 13.09.2016

Satzung ausgefertigt am: .....

Quelle: Kartenausschnitt Geoportal MV  
www.gaia-mv.de, Stand: 02.09.2016

.....  
Bürgermeister

## Verfahrensvermerke

1. Die Stadtvertretung Penzlin hat am ..... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die 1. Änderung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 10 "Wohngebiet - Am Großen Stadtsee I" der Stadt Penzlin beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... im amtlichen Bekanntmachungs- und Informationsblatt "Havelquelle" ortsüblich bekannt gemacht.

Penzlin, den .....  
.....  
Bürgermeister

2. Der Entwurf der 1. Änderung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 10 "Wohngebiet - Am Großen Stadtsee I" der Stadt Penzlin, die Begründung und die Anlage wurden durch die Stadtvertretung am ..... gebilligt und haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... während folgender Zeiten öffentlich ausgelegt:

Montag, Dienstag, Mittwoch: 8:00 – 12:00 Uhr und 13:00 – 16:00 Uhr  
 Donnerstag: 8:00 – 12:00 Uhr und 13:00 – 18:00 Uhr  
 Freitag: 8:00 – 12:00 Uhr und 13:00 – 18:00 Uhr

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Veröffentlichung im amtlichen Bekanntmachungs- und Informationsblatt "Havelquelle" am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Penzlin, den .....  
.....  
Bürgermeister

3. Die Abstimmung mit den benachbarten Gemeinden wurde am ..... gemäß § 2 Abs. 2 BauGB eingeleitet. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind am ..... zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert worden.

Penzlin, den .....  
.....  
Bürgermeister

4. Der katastermäßige Bestand wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die Liegenschaftskarte durch Digitalisierung des analogen Bestandes entstanden ist. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Neubrandenburg, den .....  
.....  
Amtsleiter Kataster- und Vermessungsamt

5. Die Stadtvertretung hat am ..... die fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen gemäß § 2 Abs. 2, § 3 Abs. 1 und 2, § 4 Abs. 1 und 2 BauGB geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Penzlin, den .....  
.....  
Bürgermeister

6. Die Stadtvertretung hat am ..... die 1. Änderung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 10 "Wohngebiet - Am Großen Stadtsee I" der Stadt Penzlin, bestehend aus der Begründung und der Anlage als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen.

Penzlin, den .....  
.....  
Bürgermeister

7. Die 1. Änderung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 10 "Wohngebiet - Am Großen Stadtsee I" der Stadt Penzlin, bestehend aus der beigefügten Begründung und der Anlage wird hiermit ausgefertigt.

Penzlin, den .....  
.....  
Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss über die 1. Änderung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 10 "Wohngebiet - Am Großen Stadtsee I" der Stadt Penzlin sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... durch Veröffentlichung im amtlichen Bekanntmachungs- und Informationsblatt "Havelquelle" ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§§ 214 und 215 BauGB) sowie § 5 Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Schadensersatzansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist mit Ablauf des ..... in Kraft getreten.

Penzlin, den .....  
.....  
Bürgermeister

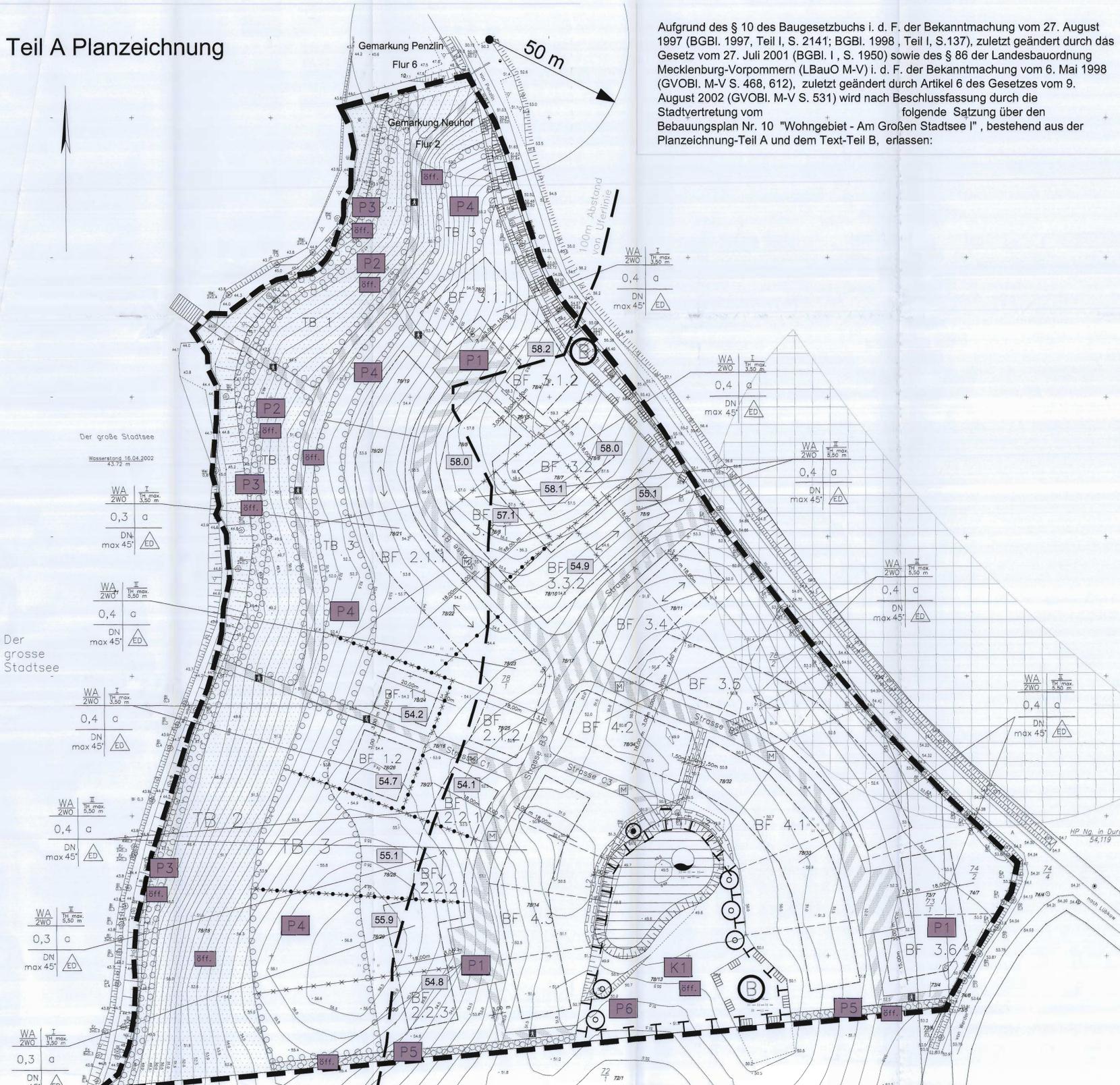


# SATZUNG DER STADT PENZLIN BEBAUUNGSPLAN NR. 10

## "Wohngebiet – Am Großen Stadtsee I"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs i. d. F. der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. 1997, Teil I, S. 2141; BGBl. 1998, Teil I, S.137), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27. Juli 2001 (BGBl. I, S. 1950) sowie des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 6. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 468, 612), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 9. August 2002 (GVOBl. M-V S. 531) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 10 "Wohngebiet - Am Großen Stadtsee I", bestehend aus der Planzeichnung-Teil A und dem Text-Teil B, erlassen:

### Teil A Planzeichnung



**Rechtsgrundlagen:**  
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 15. Dezember 2001 (BGBl. I S. 2142)  
- Landesbauordnung (LBauO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1998 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch die Bekanntmachung vom 9. August 2002 (GVOBl. M-V S. 531)  
- Planzeichnung-Teil A und dem Text-Teil B, erlassen:

**Planzeichenerklärung (Teil A)**

Planungrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. der Bauabstandsverordnung (BauABV)

1.1 Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	
1.2 Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	
GRZ 0,4	Grundflächenzahl	§ 16 BauVO
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 16 BauVO
TH max. 3,00 m	max. zulässige Traufhöhe	§ 16 BauVO
58.1	maximale Höhenlage für FFH EG Gebäude in m über NN	§ 16 BauVO
1.3 Baulinien, Baugrenzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB	
▲	abgewinkelte Bauweise	§ 22 Abs. 2 BauVO
▲	Baugrenze	§ 23 Abs. 1 u. 3 BauVO
←	Festsetzung – Hauptgebäude	
1.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	§ 9 Abs. 1, Nr. 6 BauGB	
2 WO	höchstzulässige Zahl der Wohnungen	§ 9 Abs. 1, Nr. 11 BauGB
1.5 Verkehrserschließung	§ 9 Abs. 1, Nr. 11 BauGB	
Verkehrsmittel mit besonderer Zweckbestimmung		
Fußweg		
Verkehrsflächen, besonderer Zweckbestimmung		
1.6 Flächen für Versickerungsräume, für die Abfallerfüllung und für Regenwasserabfuhr	§ 9 Abs. 1, Nr. 12, 14 BauGB	
Fläche zur Abwasserentsorgung		
Zweckbestimmung		
Regenrückhaltebecken		
Pumpwerk für Schmutzwasser		
1.7 Grünflächen	§ 9 Abs. 1, Nr. 15 BauGB	
Grünflächen		
Öffentliche Grünflächen		
1.8 Pflanzungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz der Natur und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1, Nr. 20, 25 und 26 BauGB	
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz der Natur und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1, Nr. 20 BauGB	
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1, Nr. 25a BauGB	
Anpflanzen:		
Bäume		
Pflanzplanung:		
Bäume	§ 9 Abs. 1, Nr. 25b BauGB	
Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzes	§ 9 Abs. 6 BauGB	
Geschütztes Biotop nach § 20 des Gesetzes zum Schutz der Natur und der Landschaft im Lande M-V (UNatO M-V)		
2. Sonstige Planzeichen		
L1 Leitungsrecht zugunsten des Betreibers	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB	
L2 Geh- und Fahrrecht zugunsten des Betreibers		
L3 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Nutzer des Bf, z. B. von Versorgungsanlagen und der Feuerwehr		
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB	
Abgrenzung von Flächen unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung	§ 16 Abs. 5 BauVO	
Abgrenzung von Flächen unterschiedlichen Höhenlagen	§ 16 Abs. 5 BauVO	
Abgrenzung von Flächen unterschiedlichen Höhenlagen	§ 16 Abs. 5 BauVO	
Fläche eines bekannten Bodenkennzeichens	§ 9 Abs. 6 BauGB	
50 m Abstand zum Waldrand	§ 9 Abs. 6 BauGB	
100 m Abstand von der Uferlinie des Großen Stadtsees	§ 9 Abs. 6 BauGB	
DNmax maximale Dachneigung – Ziffer in Grad		
97 Flurstückseingrenzung mit Flurstummer, Flur 2 der Gemarkung Neuhoof		
eingemessenes Großgrün		
Vorrichtung zur Grundstücksabgrenzung		
Bf Baufeld		
TB Teilbereich		
geplante Stegenlage außerhalb des Geltungsbereiches		
Nutzungssphäre		
Geländebeschreibung		
Zahl der Vollgeschosse		
Grundflächenzahl		
Bauweise		
Dachneigung		
Bauweise		

**Teil B Textliche Festsetzungen**

**1. Planungsrechtliche Festsetzungen [§ 9 Abs.1 BauGB]**

**1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung [§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB]**

**1.1.1 Art der baulichen Nutzung**  
Allgemeines Wohngebiet (4 Bau NVO)  
Nutzungen, die nach § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und 5 BauVO ausnahmsweise zugelassen werden können, sind gemäß § 1 Abs. 6 BauVO, auch ausnahmsweise nicht zulässig.

**1.1.2 Maß der baulichen Nutzung**  
1.1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)  
Die gem. § 19 Abs. 4 BauVO zulässige Nebengebäudeverlegetragbarkeit von 50 % der GRZ ist für die mit einer GRZ von 0,3 festgesetzten Baufelder, nicht zulässig.

**1.1.2.2 Höhe baulicher Anlagen**  
Die Traufhöhe ist definiert als der Schnittpunkt der verlängerten Außenwand mit der Dachhaut. Linearer Bezugspunkt für die Ermittlung der Traufhöhe ist die fertige Fußbodenoberfläche des Erdgeschosses (FFH EG).  
Die Höhenlage der FFH EG der Gebäude nimmt in den BF 2.1, 2.2; 3.1; 3.1.1; 3.4; 3.5; 4.1; 4.2; 4.3 bezug an der (OK) Straße. Abweichungen sind bis max. 0,50 m oberhalb und bis max. 1,50 m unterhalb der (OK) Straße zulässig. In den BF 2.1.1 und 3.1.1 sind Abweichungen nur bis max. 1,00 m unterhalb der (OK) Straße zulässig. In den BF 1.1, 1.2, 2.1, 2.2, 2.2.1, 2.2.2, 3.1, 3.2, 3.3, 3.3.1 u. 3.3.2 wird die Höhenlage der FFH EG Gebäude an der (OK) Straße als unteren Höhenpunkt und in der Planzeichnung ausgewiesenen maximalen Höhenlage festgesetzt. Definiert wird die (OK) Straße als das Mittel aus den Straßenrändern der Schnittpunkte der beiden seitlichen Grundstücksgrenzen mit dem Straßengradienten. Angaben zur Geländegestaltung sind unter Pkt. 2.2 festgesetzt.

**1.2 Bauweise [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB]**  
Gemäß des § 22 Abs. 4 BauVO wird eine wie in § 22 Abs. 2 BauVO abweichende Bauweise festgesetzt. Die max. Gebäudelänge darf 20,0 m an der Erschließungsachse nicht überschreiten.

**1.3 Überbauung und nicht überbauung Grundstücksflächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB]**  
1.3.1 Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauGB  
Stellplätze und Garagen dürfen auf den Baugrundstücken nur in folgenden Bereich errichtet werden: Von der Straßenbegrenzungslinie aus in der Grundstücksfläche von der Hausanschlussschleife aus (sofern) nur bis zur Linie der hinteren Baugrenze bzw. in gedachter Verlängerung dieser.  
Im TB 3 sind keine Stellplätze und Garagen zulässig.

**1.3.2 Nebenanlagen gem. § 14 BauGB**  
Im Teilbereich TB 3 sind keine Nebenanlagen gem. § 14 BauVO zulässig.

**1.4 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB  
Anfallendes Niederschlagswasser, der öffentlichen Verkehrsflächen und privaten Baugrundstücke ist zu sammeln. Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist nicht zulässig. Überschüssiges Niederschlagswasser ist über einen Freigabeflächen mit Vorlauf in einen vorhandenen Senkenbereich südlich des Baugelbietes zu leiten. Um eine geringfügige Wasserführung zu gewährleisten, ist die Senke als Regenrückhaltebecken umzugestalten. Die Ufer- und Flachwasserzonen sind naturnah zu entwickeln.

**1.5 Grünflächen - § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB - Öffentliche Grünflächen**  
Es wird ein Grünzug, gegliedert in zwei Teilbereiche festgesetzt:  
- TB 1: ein 30 bis 50 m breiter Grünzug im nördlichen Teilabschnitt, der als Streubstiftung gestaltet und durch einen promontoriartigen Wall entlang der Grundstücksgrenzen mit fußläufigen Verbindungen zum bestehenden Uferweg und zur Badanstalt erschlossen wird.  
- TB 2: ein 30 bis 50 m breiter Grünzug im südlichen Teilabschnitt mit extensiver Gestaltung als Wiesenfläche, der nicht erschlossen werden soll.

**1.6 MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT - § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB -**

**1.7 Gestaltung und Pflege von Kompensationsflächen**  
Die entsprechend gekennzeichneten Flächen dienen der Kompensation von Eingriffen durch das geplante Bauvorhaben. Sie sind dauerhaft für die Nutzung freizuhalten und vor Beeinträchtigungen während der Bauzeit zu schützen. Die Errichtung wasserbaulicher Anlagen innerhalb der Fläche K1 ist zulässig.

**1.8 Pflanzungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz der Natur und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**  
§ 9 Abs. 1, Nr. 20, 25 und 26 BauGB

**1.8.1 Kompensationsfläche K 1 (öffentlich)**  
Im Feuchtsenkenbereich im Süden des Wohngebietes soll durch Einleitung von Niederschlagswasser aus dem Wohngebiet eine dauerhafte Wasserfläche entstehen. Dazu ist die Umgestaltung als Regenrückhaltebecken erforderlich. Der vorhandene Gehölzbestand ist weitgehend zu erhalten und gemäß Pflanzgebot 1 zu ergänzen. Entlang der Uferzone des Beckens und der Feuchtsenke im südlichen Bereich ist eine Hochtaulandflur zu entwickeln. Ergänzt werden Flächen durch regelmäßige jährliche Mahd in Abhängigkeit der Wasserverhältnisse zu artreichen Wiesenflächen zu entwickeln. Das Ausgleichsdefizit in Höhe von 70.895 m<sup>2</sup> (Flächenäquivalent) wird mit der Realisierung von Maßnahmen auf den externen Kompensationsfläche K2 erbracht.

**1.8.2 Schutz des Oberbodens**  
Oberboden, der bei der Errichtung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen Veränderungen der Erdoberfläche ausgetrieben wird, ist in naturnahem Zustand zu erhalten, wasserschützend und an geeigneten Stellen wieder einzubauen. Baubedingte Boden-Verdichtungen sind gering zu halten.  
Eingriffe in das natürliche Relief sind zu vermeiden. Beim Bauausbau anfallendes Gesteinsmaterial kann auf dem Gelände zu Gestaltungszwecken wiederverwendet werden (Findlinge, Lesesteinhaufen).

**1.7 FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN**  
- § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB -

**1.7.1 Verkehrsflächen-Strassengrün**  
Bepflanzung der Verkehrsflächen (Planstrassen B1 - B3, P 1)  
Im Bereich der Verkehrsflächen sind je zwei standortgerechte Laubbäume gemäß Gehölzliste 1 mit einem Stammumfang von 16 - 18 cm anzupflanzen. Mit neu zu verlegenden Leitungen ist ein Abstand von 2,0 m zu pflanzen. Der regelmäßige jährliche Erziehung- und Instandhaltungsschnitt zum Erhalt landschaftsbildender Kronen ist dauerhaft zu gewährleisten. Die Pflege der Wiesenflächen erfolgt durch regelmäßige jährliche Mahd in Abhängigkeit des Entwicklungsstandes der Vegetation.

**1.7.2 Pflanzgebot**  
Es werden folgende Pflanzgebot (abgekürzt P) festgesetzt:  
Bepflanzung des öffentlichen Grünzuges im TB 1, (P 2)  
Westlich der privaten Wohngrundstücke im TB 1 befindet sich auf den gekennzeichneten Flächen die Neuanlage einer Streubstiftung. In Anlehnung an die vorhandenen Geländekonturen sind Obstbäume (SU 12 bis 14) entsprechend Gehölzliste 3 im Pflanzverband von etwa 10 x 10 m zu pflanzen. Der regelmäßige jährliche Erziehung- und Instandhaltungsschnitt zum Erhalt landschaftsbildender Kronen ist dauerhaft zu gewährleisten. Die Pflege der Wiesenflächen erfolgt durch regelmäßige jährliche Mahd in Abhängigkeit des Entwicklungsstandes der Vegetation.

**Gestaltung des öffentlichen Grünzuges im TB 1 und TB 2, (P 3)**  
Entlang der Hangkante oberhalb der Stellböschung zum Seeufer ist die Pflanzung von Strauchgruppen vorgesehen. Die Pflanzung erfolgt abschnittsweise in Form zwei- bis dreireihiger Hecken. Dabei sind 70 % der gekennzeichneten Flächen zu bepflanzen. Es sind standortgerechte Gehölze entsprechend Gehölzliste 2 mit folgenden Pflanzgrößen zu verwenden: Der Anteil von Wildobstarten sollte ca. 20 % betragen. Einzelne Heister sind als Obstbäume zu entwickeln.  
- Heister (10 Stk./100 m<sup>2</sup>) - 100-150, 2zv. o.B.  
- Sträucher (80 Stk./100 m<sup>2</sup>) - 60-100/100-150, 2zv. o.B.

**Gestaltung des westlichen Siedlungsrandes im privaten Bereich im TB 3, (P 4)**  
Die Hangbereiche entlang des westlichen Wohngebietes sind als extensiv genutzte Gartenflächen unter Erhalt des natürlichen Reliefs und des offenen Landschaftsbildes zu gestalten. Eine lockere Bepflanzung mit standortgerechten Laubbäumen oder Obstgehölzen gemäß Gehölzliste 1, 2 und 3 auf ca. 30% der Fläche ist zulässig. Als Grundstücksneueingriffe sind nur standortgerechte und/oder feuchtsenkenbildende Hecken aus standortgerechten Heilern und Laubbäumen (Vogel- und Bienennährpflanzen, Arten und Pflanzgrößen entsprechend P 2) zulässig.

**Bepflanzung des südlichen Siedlungsrandes am südlichen Siedlungsrand (P 5)**  
Zur Begrünung des südlichen Wohngebietes und Absättigung der Kompensationsflächen ist entlang der privaten Grundstücksgrenzen eine Freiwachschnecke 3 m breite Baum- und Strauchhecke mit standortgerechten Heilern und Sträuchern gemäß Gehölzliste 1 und 2 anzulegen (Pflanzgrößen entsprechend P 2). Die Pflanzung erfolgt zweireihig (Pflanzabstand 1,50 m x 1,00 m). Einzelne Heister sind als Obstbäume zu entwickeln. Die

**Bepflanzung des Kleingewässers (P 6)**  
Zur charakteristischen Gestaltung im Bereich der Kompensationsfläche K 1 ist der Seilliche und westliche Rand der Feuchtsenke an den gekennzeichneten Stellen mit Kopfweiden (Salix viminalis) zu bepflanzen.

**2. Bauordnungrechtliche Festsetzungen (§86 LBauO M-V)**

**2.1 Baugestaltung**  
Dächer  
Als Dachformen für Hauptgebäude sind Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- und Mansarddächer in den Dachflächen rot und braun zulässig.  
Glaserte Materialien sind zur Dachneigung nicht zulässig.

**2.2 Grundstücksneueingriffe/Geländegestaltung**  
Geländeerhöhungen sind für die Erdoberfläche nur bis max. 1,20 m Höhe zulässig (§ 86 Abs. 1 LBauO). Seilliche und rückwärtige Einfriedungen sind nur in der Höhe bis max. 1,50 m zulässig.

Entlang der Außenbegrenzung des Wohngebietes sind heckenartige Einfriedungen aus Koniferen zulässig. Im TB 3 sind als Grundstücksneueingriffe nur Maschendrahtzäune und/oder wasserführende ständortgerechte Hecken zulässig.  
Terrassenlagen und Stützmauern in Sauerung sind auf den Baufeldern 1.1, 1.2, 3.1, 2.1, 2.2, 1, 2.2 bis zu einer Höhe von max. 50 cm zulässig. Innerhalb des TB 3 sind diese nicht zulässig.  
Erforderliche Stützmauern sind als befestigte Böschungen oder Mauern bis zu einer maximalen Höhe von max. 0,50 m auszubilden.

**2.3 Ordnungswidrigkeiten**  
Ordnungswidrigkeit nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V wird, wenn:  
- die Dächer anders als in Ziffer 2.1 festgesetzt ausführt und/oder  
- Grundstücksneueingriffe und das Gelände anders als in Ziffer 2.2 gestaltet.

**Hinweise**

**1. Bodenkennkmale (§ 20 Denkmalschutzgesetz)**  
Innerhalb der Fläche des Bebauungsgebietes sind Bodenkennkmale bekannt.  
Die Bereiche in denen sich Bodenkennkmale befinden, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 20 Denkmalschutzgesetz zulässig ist, sind durch die Bodenkennzeichensymbole der feuchtsenke Bergung und Dokumentation dieser Bodenkennkmale sicherzustellen. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V; GVB, Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 14.01.1999, S. 12 ff.).  
Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodenkennkmale ist das Landesamt für Bodenkundliche Kartographie rechtzeitig vor der Errichtung der Baugruben zu informieren. Die zu erhaltenden Baugruben sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.

Für Bodenkennkmale, die bei Erdarbeiten zufällig entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V vom 30. November 1993 (GVOBl. M-V S. 975 ff.). In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Bodenkundliche Kartographie in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zulässige Zuzüge, die den Wert des Fundes erkennen. Diese Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

**2. Verkehrsflächen**  
Die Maße der Verkehrsflächen sowie die Transversierung der Fußwege sind Orientierung für die nachfolgenden ingenieurtechnischen Planungen.

**3. Kinderspielflächen**  
Die Anlage von Spiel- und Bewegungsflächen ist im Wohngebiet nicht vorgesehen. Das öffentliche Spiel- und Bewegungsflächen am Nordufer des Großen Stadtsees sind fußläufig erreichbar. Dort ist im Zuge der geplanten Umgestaltung des Areals, die Anlage von Spielbereichen vorgesehen.

**4. Flächen für die Abfallentsorgung**  
Die Anlage von Müllabfuhrung und Lagerung von Baumaterialien sind die am Baugelbiet angrenzenden Biotopflächen während der Bauzeit einzuzulassen bzw. abzutrennen. Dies betrifft insbesondere die im Plan gekennzeichneten geschützten Biotop, aber auch die Hausanschlussschleife innerhalb des 100 m - Umfassungsbereiches (außerhalb der ausgewiesenen Baufelder). Der Schutz von Bäumen und Vegetationsflächen hat gemäß DIN 18820 zu erfolgen.

**6. Gehölzlisten**

**Gehölzliste 1:**  
Acer campestre - Feldahorn  
Acer platanoides - Spitzahorn  
Acer pseudoplatanus - Bergahorn  
Betula pendula - Sandbirke  
Carpinus betulus - Hainbuche  
Fraxinus excelsior - Gemeine Esche  
Sorbus aucuparia - Eberesche  
Sorbus intermedia - Schwedische Mehlbeere  
Ulmus minor - Feldulme  
Tilia cordata ("Erclet") - Winterlinde

**Gehölzliste 2:**  
Acer campestre - Feldahorn  
Cornus sanguinea - Hartfrüchtiger  
Corylus avellana - Haselnuß  
Crataegus monogyna - Eingriffeliger Weißdorn  
Crataegus laevigata - Zweigriffliger Weißdorn  
Eucalyptus europaeus - Pfleiderbuche  
Ligustrum vulgare - Liguster  
Lonicera xylosteum - Gemeine Heckenkirsche  
Malus sylvestris - Wildapfel  
Pyrus pyrae - Wildbirne  
Prunus spinosa - Schöne  
Rhamnus cathartica - Kreuzdorn  
Rosa canina - Hecken-Rose  
Rosa glauca - Hecht-Rose  
Rosa pratincola - Dünen-Rose  
Rubus idaeus - Himbeere  
Rubus fruticosus - Brombeere  
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder  
Salix caprea - Salweide  
Salix viminalis - Hanfweide (als Kopfweide)  
Spiraea alba - Eibische  
Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball  
Ulmus minor - Feldulme

**Gehölzliste 3: Obst-Hochstämme (SU 12-14)**  
Malus domestica - Wildapfel  
Malus sylvestris - Wildapfel  
Pyrus pyrae - Wildbirne

**Apfelsorten:**  
Bohnepfel  
Cox Orange  
Danziger Kantäpfel  
Dülmener Rosenapfel  
Finkenwälder  
Grahams Jubiläumsapfel  
Gravensteiner  
Fornbacher Krummleib  
Rheinischer Winterapfel  
Roter Boskoop  
Rote Sternrenette  
Schlesischer Lehmäpfel

**Birnsorten:**  
Häusliche Birn  
Gelbes Butterbirn  
Gute Luise  
Leitzkauer Preußenerische  
Sülkische Marmotte  
Schulsche Frühe Schwarze Quitte

**Steinobst:**  
Hauszwetsche  
Mispel  
Leitzkauer Preußenerische  
Sülkische Marmotte  
Schulsche Frühe Schwarze Quitte

**RSM-Liste**

RSM 7.1.1 Landschaftsraum, (TOP GREEN, M 213) Standard ohne Kräuter - Grünflächen im Straßenraum (Pflanzgebot 1)

RSM 7.1.2 Landschaftsraum, (TOP GREEN, M 214) Standard mit Kräutern - Extensiv genutzte öffentliche Grünflächen

**Regelprofile**

Planstraße (A) Planstraße (B1 - B3)

Planstraßen (C1 und C3)

**VERFAHRENSVERMERKE**

1. Aufstellung des Bebauungsplans (BauGB § 10 Abs. 1 Nr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 8